

Bestemmingsplan Park Krayenhoff

Toelichting

Gemeente Uithoorn

28 april 2009

Ontwerp

Documenttitel	Bestemmingsplan Park Krayenhoff Toelichting
Verkorte documenttitel	Toelichting Park Krayenhoff
Status	Ontwerp
Datum	28 april 2009
Projectnaam	Bestemmingsplan Park Krayenhoff
Opdrachtgever	Gemeente Uithoorn

INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	7
2	BELEIDSKADER	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	11
2.3	Gemeentelijk beleid	13
3	HUIDIGE SITUATIE	17
3.1	Historische context	17
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	17
3.3	Verkeerssituatie	19
4	MASTERPLAN	21
4.1	Ruimtelijke structuur	21
4.2	Programma	23
4.3	Fasering	23
5	MILIEUASPECTEN	25
5.1	Parkeren	25
5.2	Luchtkwaliteit	25
5.3	Geluid	27
5.4	Bodem	27
5.5	Externe veiligheid	27
5.6	Water	29
5.7	Ecologie	32
5.8	Archeologie	33
6	JURIDISCHE PLANOPZET	35
6.1	Bestemmingen	35
6.2	Aanduidingen	36
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
7.1	Inspraak	37
7.2	Overleg	37
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43

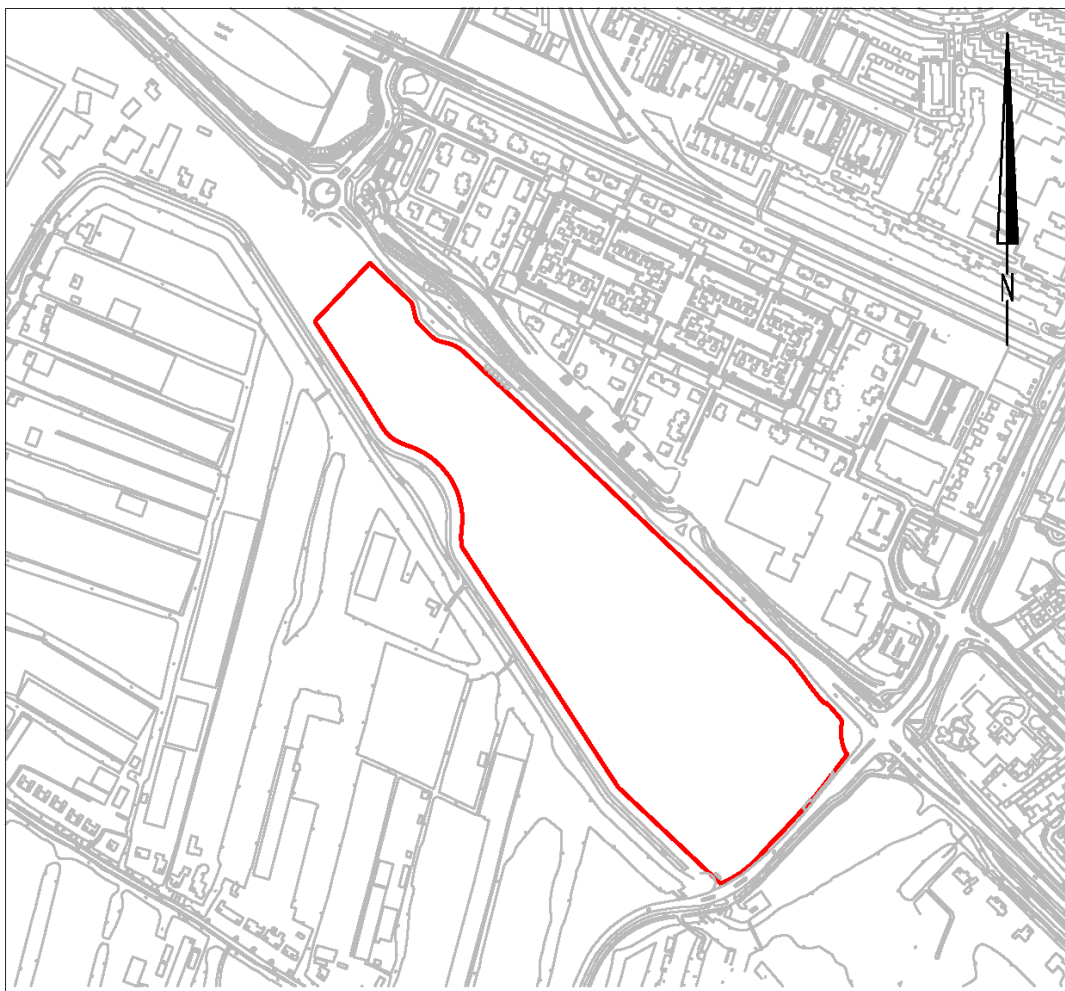
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het terrein van computerfabrikant IBM aan de Watsonweg in Uithoorn kwam rond de eeuwwisseling in aanmerking voor functieverandering, omdat IBM besloot zijn bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen. Woongroep Holland heeft samen met UBA Projectontwikkeling het terrein aangekocht om woningen in het gebied te kunnen realiseren. Het plan is om op het terrein van ruim 8 hectare 323 woningen te bouwen in verschillende woningtypen en prijscategorieën. Deze nieuwe woonbuurt heeft de naam 'Park Krayenhoff' gekregen, vernoemd naar Cornelis Krayenhoff. Deze generaal en waterbouwkundige stond aan de voet van de Stelling van Amsterdam, de verdedigingslinie waarmee in het stedenbouwkundig ontwerp van Park Krayenhoff nadrukkelijk rekening wordt gehouden. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van woningen op het voormalige IBM-terrein mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Park Krayenhoff ligt in het westen van Uithoorn langs de N201. Het gebied is gelegen tussen Thamerdal en het Burgemeester Kootpark in het noorden en Meerwijk in het zuiden. Ten oosten van Park Krayenhoff ligt het Zijdemeer, dat van belangrijke natuurwaarde voor Uithoorn is. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Provincialeweg (N201). In het oosten wordt de grens gevormd door de Watsonweg. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de ecologische verbindingzone langs de Vuurlijn. In het westen ligt de grens ongeveer tussen het tankstation aan de Provincialeweg en de onlangs aangelegde rotonde in de Provincialeweg. Hier sluit het plangebied aan op het terrein waar voorheen een tuincentrum gevestigd was, waar een nieuw gezondheidscentrum ontwikkeld wordt. Zie figuur 1 voor de precieze ligging van de plangrenzen van dit bestemmingsplan.



Figuur 1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment vallen de gronden van het plangebied voor het overgrote deel onder de werking van het bestemmingsplan 'De Kwakel 1987', vastgesteld op 25 juni 1987. In dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming 'Kantoren' en 'Bedrijfsdoeleinden' gekregen. De groenstrook aan de Watsonweg heeft de bestemming 'Groenvoorziening' en de twee toegangswegen hebben de bestemming 'Wegen'. Een smalle strook in het noorden van het plangebied valt nu onder het bestemmingsplan 'Sportlaan 1993', waar het de bestemming 'Verkeersdoeleinden' heeft.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 het beleidskader van dit plan. Er wordt ingegaan op diverse beleidsstukken van het Rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 3 staat een beschrijving van het plangebied. Hier wordt onder ander de historische situatie en de ruimtelijke structuur van het gebied uitgelegd. Vervolgens volgt in hoofdstuk 4 het masterplan. Daar wordt een toelichting gegeven op het stedenbouwkundig plan, het woningbouwprogramma en de fasering. In hoofdstuk 5 worden diverse milieuaspecten van het plan behandeld. Er wordt onder andere ingegaan op de luchtkwaliteit en externe veiligheid, maar ook op de ecologische situatie. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Daarna volgen nog de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 BELEIDSKADER

Een ruimtelijk plan staat nooit op zichzelf. Allerlei belangen op verschillende schaalniveaus spelen een rol bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan. Om de belangen op een hoger schaalniveau op een juiste manier mee te kunnen wegen, dienen de ruimtelijke plannen en beleidsstukken van het Rijk en de provincie in kaart te worden gebracht. Samen met de gemeentelijke beleidslijnen vormen die het kader voor de keuzes die gemaakt worden in dit bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

Het overkoepelende ruimtelijk beleid van het Rijk is verwoord in de Nota Ruimte. Daarnaast zijn er enkele sectorale beleidsstukken van belang. Het gaat om de Nota Mobiliteit, het Luchthavenindelingbesluit Schiphol, het Nationaal Milieubeleidsplan 4, de Nota Belvédère en de Natuurbeschermingswet.

Nota Ruimte (2006)

De Eerste en Tweede kamer hebben op respectievelijk 17 januari 2006 en 17 mei 2005 de Nota Ruimte vastgesteld. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte is destijds vastgesteld als deel 4 van een Planologische Kernbeslissing (PKb). De Nota Ruimte geldt nu als structuurvisie volgens de huidige Wet ruimtelijke ordening. De nota fungeert als ruimtelijke basis voor een aantal beleidsuitwerkingen, zowel op nationaal als op provinciaal niveau. Het gaat dan om bijvoorbeeld de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland, de Nota Pieken in de Delta, het Actieprogramma Cultuur en Ruimte, de Derde Nota Waddenzee en de PKb Ruimte voor de Rivieren. Verder dienen provincies bij het opstellen van hun ruimtelijk beleid rekening te houden met de gestelde randvoorwaarden in de Nota Ruimte.

De Nota Ruimte heeft als titel 'Ruimte voor ontwikkeling' en tracht in vergelijking met haar voorgangers als de Vinex en de niet-vastgestelde Vijfde Nota meer mogelijkheden te bieden aan gebiedsspecifieke ruimtelijke ontwikkelingen. Hiermee samenhangend stelt de Nota Ruimte minder regels en wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij lagere overheden. De Nota Ruimte heeft dan ook als motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet.' De Nota Ruimte legt hierbij de randvoorwaarden van het ruimtelijk beleid vast. Voor de periode tot en met 2020 worden de hoofdlijnen vastgelegd. In sommige gevallen wordt een doorkijk gegeven naar 2030.

De Nota Ruimte richt zich op de volgende vier doelen:

- het versterken van de nationale concurrentiepositie;
- het bevorderen van krachtiger steden en een vitaal platteland;
- het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
- het borgen van de veiligheid.

Uithoorn ligt in het gebied van het nationaal stedelijk netwerk 'Randstad Holland' en is daarbinnen onderdeel van het economisch kerngebied 'Noordvleugel'. Aan een belangrijk deel van de ruimtevrage naar wonen en werken in de periode 2010-2030 kan hier worden voldaan door herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande verouderde stedelijke gebieden. Aan het grootste deel van de vrage naar woningbouw zal echter voldaan moeten worden door nieuwe uitleglocaties met het accent op groene woonmilieus. Deze ruimte zal vooral gevonden moeten worden in de ruimtelijk-economische ontwikkelingsas Haarlemmermeer-Amsterdam-Almere.

Het plangebied ligt aan en gedeeltelijk in het nationaal landschap en UNESCO Werelderfgoed 'de Stelling van Amsterdam'. De bescherming en ontwikkeling van Werelderfgoed dient in structuurvisies en bestemmingsplannen opgenomen te worden. Nationale landschappen zijn aangewezen door het Rijk vanwege hun bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk worden versterkt. Over het algemeen geldt in nationale landschappen het 'ja, mits'-regime. Ruimtelijke ontwikkeling is mogelijk, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt.

Nota Mobiliteit (2005)

De Nota mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan voor de periode tot 2020. Het is eind 2005 vastgesteld en stelt doelen en kaders voor de middellange en lange termijn op het gebied van verkeer en vervoer. In de nota wordt mobiliteit gezien als een noodzakelijke voorwaarde voor economische en sociale ontwikkeling. Binnen de kaders van verkeersveiligheid en leefomgeving wordt de groei in mobiliteit in principe niet beperkt. Het streven is om de bereikbaarheid te verbeteren. Hierbij moeten de snelheid, betrouwbaarheid en veiligheid van een reis toenemen. De Nota mobiliteit bevat maatregelen voor een sterke economie, een veilige samenleving, een goed leefmilieu en een aantrekkelijk Nederland. Het Rijk draagt zorg voor de knelpunten die van nationaal belang zijn. Voor het overige wordt van provincies en gemeenten een nadere invulling van beleid en uitvoering verwacht. Hoe uitvoering wordt gegeven aan het beleid is verwoord in de Uitvoeringsagenda.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2002)

Het luchthavenindelingbesluit regelt de ruimtelijke implicaties van luchthaven Schiphol. Rond de luchthaven gelden voor verschillende zones beperkingen voor gebruik van de gronden. Ook worden er eisen gesteld aan de hoogte van bouwwerken. Voor het plangebied geldt dat de voorgenomen bouwplannen niet in strijd zijn met het luchthavenindelingbesluit.

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Het nationale milieubeleid is vastgelegd in de nota 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid'. De nota beschrijft de ingrijpende (inter-)nationale veranderingen en maatregelen die nodig zijn om de gewenste milieusituatie in 2030 te realiseren. Volgens het NMP moet het milieubeleid – hier en nu, maar ook elders en later – een bijdrage leveren aan een gezond en veilig leven, in een aantrekkelijke leefomgeving en te midden van een vitale natuur. De mondiale biodiversiteit mag niet worden aangetast en natuurlijke hulpbronnen mogen niet worden uitgeput.

Het NMP4 noemt zeven grote problemen, die in de periode tot 2030 zoveel mogelijk moet worden afgewend: verlies aan biodiversiteit, klimaatverandering, overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen, bedreigingen van de externe veiligheid, aantasting van de leefomgeving en mogelijke onbeheersbare risico's. Voor de gewenste oplossingen worden doelstellingen geformuleerd op het gebied van onder meer emissies, energie, biodiversiteit en natuurlijke hulpbronnen, externe veiligheid, gezondheid en leefomgeving. Nieuwe instrumenten zijn bijvoorbeeld verhandelbare emissies, heffingen of belastingen op milieugrondslag en het sluiten van convenanten.

Nota Belvédère (1999)

De nota heeft als centrale doelstelling dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte. Het behoud en benutten van het culturele erfgoed voegt kwaliteit toe aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De nota geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en geeft aan welke maatregelen daartoe worden getroffen.

Natuurbeschermingswet (1998)

Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Het gaat om de Beschermde Natuurmonumenten en de Natura2000-gebieden. De Natuurbeschermingswet regelt wat wel en niet is toegestaan in de natuurgebieden. Tot de Natura2000-gebieden behoort ook de in 1990 ingestelde Ecologische Hoofdstructuur. De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden. In Uithoorn maakt de Uithoornse Polder, de Kalslagerpolder en het Zijdelmeer deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Op een lager schaalniveau is het beleid van de provincie Noord-Holland van belang. Verder werkt de gemeente Uithoorn met diverse andere gemeenten in de regio samen in de Stadsregio Amsterdam. Dit regionale orgaan is met name op het gebied van ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer actief.

Streekplan Noord-Holland Zuid (2003)

Het provinciale ruimtelijke beleid is neergelegd in het Streekplan Noord-Holland Zuid. Dit streekplan beslaat het zuidelijk deel van Noord-Holland: de Gooi- en Vechtstreek, Amstel- en Meerlanden, Zuid-Kennemerland, IJmond, Zaanstreek, Waterland en het grondgebied van Amsterdam. Het streekplan geeft het ruimtelijke beleid weer tot circa 2020.

In het streekplan zijn de volgende ambities geformuleerd:

- behoud en versterking van landschappelijke kwaliteiten, vooral door te zorgen voor een stevig blauwgroen raamwerk; het vinden van ruimte voor waterberging en het behoud van de cultuurhistorische structuren spelen daarbij een hoofdrol;
- zorgen voor een betere bereikbaarheid via alle vervoerswijzen;
- in de periode tot 2020 met een toename van 16.600 woningen ruimte bieden aan de gedifferentieerde vraag naar woningen;

- met nieuwe bedrijventerreinen, havenontwikkeling en kantoorlocaties ruimte bieden voor een versterking van de nationale en internationale concurrentiepositie en daarbij Schiphol voldoende ruimte bieden om zich te handhaven als mainport;
- een meer evenwichtige verdeling van het werken en wonen over de Noordvleugel;
- een moderne en evenwichtige voorzieningenstructuur;
- inzetten op meervoudig ruimtegebruik met behoud van de leefkwaliteit van de leefomgeving.

Bovenal is de ambitie om te zorgen voor een leefklimaat waarin alle Noord-Hollanders en alle bezoekers zich thuis voelen, waarin het aangenaam is te werken, te wonen en te recreëren, waarin het veilig, prettig en gezond leven is.

In het streekplan worden zeven opgaven geformuleerd:

- ruimte voor water;
- ontwikkeling waardevolle landschappen;
- een bereikbare netwerkstad;
- ruimte voor wonen;
- ruimte voor werken;
- een economische bestaansbasis voor de landbouw;
- behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden.

Het plangebied ligt in de regio Amstel- en Meerlanden. De provincie ziet deze regio als een gebied met grote diversiteit. Het is een centrumgebied voor de glastuinbouw, een hoogwaardige woonomgeving en bevat daarnaast delen met een hoge landschappelijke kwaliteit. De belangrijkste opgaven die de provincie voor deze regio ziet, zijn:

- verbeteren van de bereikbaarheid zowel per auto als per openbaar vervoer;
- ontwikkelen van bedrijvigheid;
- ontwikkeling en behoud van het hoogwaardige woon- en werkklimaat;
- opslagmogelijkheden voor water;
- realisatie van een blauwgroen casco door het gehele gebied;
- behoud en ontwikkeling van de groene en landschappelijke kwaliteiten rondom de Amstelscheg en Diemerscheg.

Partiële herziening actualisering Streekplan Noord-Holland Zuid (2007)

Vanwege enkele herzieningen en uitwerkingen en de vaststelling van de Nota Ruimte is in 2007 een herziening van het Streekplan Noord-Holland Zuid vastgesteld. De herziening omvat twaalf afzonderlijke onderwerpen, waaronder de begrenzing van Nationale landschappen, aanpassingen van de rode contour, het vastleggen van de 20 Ke-contour rond Schiphol, locatiebeleid voor detailhandel en woningbouw in de Legmeerpolder. Park Krayenhoff is niet gelegen binnen of grenst niet aan de 20 Ke-zone.

Provinciaal Verkeers- en vervoersplan Actualisatie 2007-2013 (2007)

De provincie Noord-Holland heeft in 2004 het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld. Dit plan heeft een looptijd van 10 jaar, maar voor sommige delen is een actualisatie opgesteld. Deze Actualisatie is in 2007 vastgesteld. Door middel van deze actualisatie wordt beter aangesloten op de Nota Mobiliteit. De kernpunten van het verkeers- en vervoersbeleid van de provincie zijn gericht op het accommoderen van alle vormen van mobiliteit, zodat economische ontwikkeling van de provincie mogelijk is. Mobiliteit wordt gezien als een voorwaarde voor economische ontwikkelingen en de sociaal-maatschappelijke ontplooiing van de inwoners van de provincie. Er wordt sterk ingezet op bereikbaarheid, maar dient wel te gebeuren binnen de grenzen van luchtkwaliteit, leefbaarheid en veiligheid. Voor het verbeteren van de bereikbaarheid is het uitgangspunt 'benutten, beprijzen en bouwen'.

Stelling van Amsterdam Op weg naar een nieuw gebiedsprogramma 2009-2013 (2008)

De provincie heeft een programmabureau Stelling van Amsterdam opgezet om uitvoering te kunnen geven aan het beleid dat is vastgelegd in het Gebiedsprogramma Stelling van Amsterdam 2005-2008. Voor de komende periode tot 2013 is een evaluatie en actualisatie gemaakt. De belangrijkste doelstellingen zijn het behoud van het militair-historisch complex, het vergroten van de publieke toegankelijkheid van het gebied en het vergroten van de economische benutting.

Park Krayenhoff ligt precies aan een inundatiedijk van de verdedigingslinie. Deze volgt als wal het beloop van de polderdijken die voor de militaire bestemming werden opgehoogd. Ter hoogte van de Poelweg werd aan het einde van de negentiende eeuw de damsluis aangelegd, waarmee de hoofdtocht van de Legmeerpolder afgesloten kon worden.

Regionaal Verkeers- en Vervoersplan (2004)

De Stadsregio Amsterdam heeft voor haar grondgebied een Regionaal Verkeers- en Vervoersplan vastgesteld. Dit RVVP is opgesteld binnen de ambities de samenwerkende gemeenten samen hebben gesteld op het gebied van verkeer en vervoer. Het plan bestaat uit drie delen, te weten de strategische fase, de beleidsuitwerking en het uitvoeringsprogramma. Het RVVP sluit aan bij de gedachtegang van de Nota Mobiliteit en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Uithoorn, Inventarisatienota en Nota van Uitgangspunten (2008)

De gemeente Uithoorn werkt ingevolge de nieuwe Wet ruimtelijke ordening aan een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente. De eerste stap in dit proces is het opstellen van een inventarisatienota, waarin de resultaten zijn verwoord van de verkenning van de sterke en zwakke punten van Uithoorn, het geldende beleid en de huidige toekomstplannen. Deze inventarisatienota vormt de input voor bewoners, overheden en belanghebbenden om te komen tot een Nota van Uitgangspunten. Op basis van deze nota worden verschillende toekomstscenario's geschreven, die uiteindelijk moeten leiden tot een definitieve structuurvisie.

Enkele uitgangspunten voor het toekomstig beleid zijn:

- het versterken van de beleefbaarheid van de Amstel en de Stelling van Amsterdam;
- het opwaarderen van de glastuinbouwgebieden;
- het verbeteren van de interne bereikbaarheid per openbaar vervoer;
- de huidige N201 onderdeel uit laten maken van Uithoorn;
- het versterken van het dorpscentrum;
- het behouden van de groene identiteit van de wijken;
- het opwaarderen van winkelcentrum Zijdelwaard;
- het realiseren van balans in het sociale voorzieningenniveau voor ouderen en jongeren.

Bebouwingsleidraad Wonen (2007)

In juli 2007 is de Bebouwingsleidraad Wonen vastgesteld. De bebouwingsleidraad is een model, waarin algemene en standaard te hanteren uitgangspunten voor de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties van enige omvang in de gemeente Uithoorn zijn opgenomen. De bebouwingsleidraad geeft algemene regels voor planologische procedures, het opstellen van stedenbouwkundige plannen, de woningdifferentiatie en de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte, zoals voor wegprofielen, parkeervoorzieningen en openbaar groen. De bebouwingsleidraad geeft op deze manier aan welke wijze van ontwikkelen van een nieuwbouwlocatie in Uithoorn dient te worden uitgevoerd. Per locatie wordt deze bebouwingsleidraad specifiek gemaakt.

UVVP: Verkeers- en Vervoersplan Uithoorn (2008)

Het UVVP heeft de belangrijkste punten onderverdeeld in thema's en daarin verder uitgewerkt. De thema's zijn:

- omleggen N201;
- ontsluiting De Kwakel;
- herkenbare categorieën van wegen;
- uitwerken fietsroutes;
- uitwerken schoolomgeving;
- uitwerken parkeerbeleid.

De punten die voor het bestemmingsplan Park Krayenhoff van belang zijn, worden hieronder kort beschreven.

Omleggen N201

De kern van dit thema is: 'drukker waar het kan, rustiger waar het moet'. Er worden maatregelen genomen in de directe omgeving van de N201 en maatregelen genomen op de routes naar de nieuwe N201. Door het omleggen van de huidige N201 wordt de doelstelling om het centrum autoluw te maken gehaald. Er wordt geconstateerd dat de omlegging ervoor zorgt dat de verkeersintensiteit richting het centrum afneemt en toeneemt op de nieuwe N201.

Ontsluiting De Kwakel:

Voor de ontsluiting van De Kwakel is gezocht naar een alternatieve ontsluiting. Daarbij kwam naar voren dat er meer ruimte voor de fiets moet komen. Er komt een sterke concentratie op de Noorddammerweg. Verder zijn er verschillende maatregelen genomen om de ontsluiting zo goed mogelijk te verbeteren. De Vuurlijn zal niet veranderen, wel zal het sluipverkeer hier afnemen. De enige maatregel die hier genomen wordt, is een snelheidsbeperking in de scherpe bocht.

3 HUIDIGE SITUATIE

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het plangebied. Er wordt ingegaan op de historische context van het gebied en de omgeving, de ruimtelijke structuur van het gebied en de functionele structuur.

3.1 Historische context

Door de aanleg van de provinciale weg in de jaren '40 werd het plangebied van Park Krayenhoff goed bereikbaar. Vanaf het einde van de jaren '50 werd het gebied in gebruik genomen als bedrijfsterrein, toen hier voor computerfabrikant IBM kantoor- en bedrijfspanden gebouwd werden. De panden bevonden zich in een parkachtige omgeving. De tuinen rond de kantoorpanden waren ontworpen door Mien Ruys. De markante gebouwen waren ontworpen door Van Mourik-Vermeulen Architecten. Het bedrijfsterrein lag in eerste instantie nog buiten het dorp, maar door de bouw van Meerwijk, het Burgemeester Kootpark en Legmeer West is het gebied steeds meer een onderdeel geworden van het woongebied van Uithoorn. Inmiddels zijn de meeste bedrijfsgebouwen gesloopt. Het opvallende 'zwevende' kantoorgebouw is behouden.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De overheersende richting van het gebied is van noordwest naar zuidoost. Zowel de Provincialeweg als de Vuurlijn liggen in deze richting. Deze lijnen vormen ook de grenzen van het plangebied. De Watsonweg ligt haaks op deze richting, tussen de Vuurlijn en de Provincialeweg. De meeste gebouwen die in dit gebied stonden, waren ook in deze richting georiënteerd. Zo stonden zij parallel aan de Watsonweg en haaks op de Provincialeweg en de Vuurlijn. Zie figuur 2 voor een luchtfoto van het gebied, voordat de bedrijfspanden gesloopt werden. Zoals op de foto is te zien, zijn de twee genoemde lijnen overheersend in het gebied. Doordat de Vuurlijn niet helemaal parallel loopt aan de Provincialeweg, ontstaat er een afwijking in de richting van noordwest naar zuidoost. De lijnen lopen in het westen naar elkaar toe. Hierdoor neemt het gebied hier in omvang af.



Figuur 2: Luchtfoto Park Krayenhoff, voordat de bedrijfspanden zijn gesloopt.

In de Vuurlijn is een verbreding aanwezig, waardoor deze met een bocht iets het gebied inloopt. De verbreding in de Vuurlijn is het gevolg van een zogenoemde batterij, die hier vroeger aanwezig was. Ter hoogte van de batterij ligt de Vuurlijn iets hoger dan de rest van de dijk. Hierdoor was er op dit punt een goed zicht op de omgeving en werd op deze plek een vuuropstelling geplaatst.

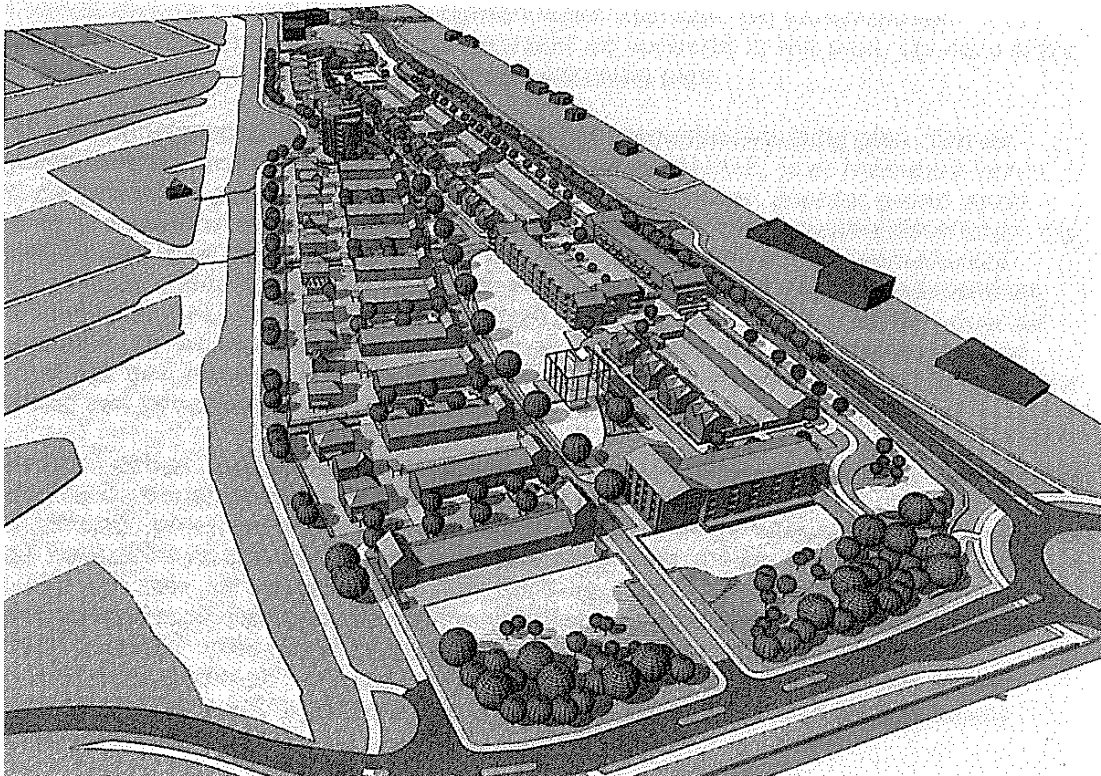
In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse functies te vinden. In het noorden, aan de overzijde van de Provincialeweg, zijn enkele bedrijven te vinden, zoals een busremise, brandweerkazerne en een autobedrijf. In het noordwesten ligt een woonwijk, het Burgemeester Kootpark. Het directe zuiden is te karakteriseren als stadsrandgebied. Hier zijn nog kleinschalige agrarische functies, natuurfuncties en extensieve woonfuncties te vinden. Iets verder naar het zuiden ligt Meerwijk, de meest zuidelijke woonwijk van Uithoorn. Ten zuidoosten van het plangebied ligt het Zijdelmeer met omliggende gebieden. Dit is een natuurlijk gebied. Ten westen is een agrarisch gebied met glastuinbouw aanwezig.

3.3 Verkeerssituatie

Recentelijk is een kruising in de Provincialeweg vervangen door een rotonde. Het gaat om de kruising van de Provincialeweg met de Watsonweg en de Zijdelweg. Ten zuiden van het plangebied ligt de Vuurlijn. Deze smalle weg is gelegen op een dijk en is van belang voor de ontsluiting van enkele aangrenzende percelen. Verder maakt ook het langzaam verkeer gebruik van deze weg.

4 MASTERPLAN

Het stedenbouwkundig ontwerp voor Park Krayenhoff staat beschreven in het 'Stedenbouwkundig Masterplan 2015'. Dit masterplan is op 22 november door de gemeenteraad vastgesteld. Zie figuur 3 voor een maquettefoto van het plan. In bijlage 1 is een tekening van het stedenbouwkundig plan opgenomen.



Figuur 3: ongewijzigde eerste maquettefoto Park Krayenhoff.

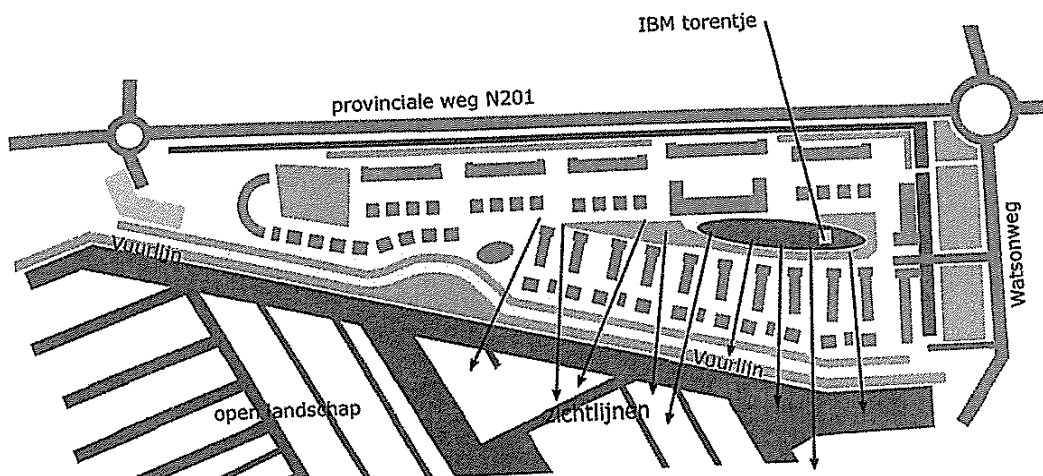
4.1 Ruimtelijke structuur

Hoofdopzet

Bij het ontwerp van de stedenbouwkundige inrichting van Park Krayenhoff is zowel rekening gehouden met het zicht op de wijk van buitenaf als met het zicht op de omgeving van binnenuit. Van buitenaf is het verschil in snelheid van de passant bepalend geweest. De automobilist op de Provincialeweg passeert het gebied met een hogere snelheid dan de fietser en voetganger op de Vuurlijn aan de andere kant van het gebied. Daarom is de omvang van de bouwblokken langs de Provincialeweg anders dan langs de Vuurlijn. Aan de kant van de Provincialeweg bestaat de bebouwing uit grote blokken en aan de kant van de Vuurlijn juist uit kleinere eenheden. Langs de Provincialeweg komt meer aaneengesloten bebouwing voor, met slechts enkele openingen van beperkte omvang tussen de blokken. Langs de Vuurlijn is de bebouwing juist los van opzet. Hier komen meer en grotere openingen in de bebouwing voor. Zo ontstaat er geen wandvorming langs de Vuurlijn.

Van binnenuit is het zicht op het open landschap achter de Vuurlijn bepalend. De bebouwing is richting dit landschap gekeerd, van de Provincialeweg af. Langs de Provincialeweg komt de bebouwing evenwijdig aan de weg te staan. Langs de Vuurlijn komt de bebouwing juist haaks op de Vuurlijn te staan. Op deze manier ontstaat vanuit de wijk zelf een zicht op het groene buitengebied. De Provincialeweg wordt juist meer afgeschermd.

Het stratenplan van Park Krayenhoff is rechtlijnig opgezet. Zie figuur 4 voor een schematische weergave van de stedenbouwkundige structuur.



Figuur 4: Stedenbouwkundige structuur.

Specifieke elementen

De bebouwing van Park Krayenhoff kent een aantal specifieke elementen. Aan de ene kant een vierlaags appartementengebouw en aan de andere kant een woning met extra verdieping. Middenin de buurt staat het bestaande voormalige IBM-torentje waarin drie appartementen zullen worden gemaakt. De bebouwing hieromheen is laag, waardoor het gebouw van buiten de buurt te zien blijft. Om de toren ligt een grote vijver, die het centrale element van de buurt vormt. Verder komt er een appartementengebouw bij de batterij in de Vuurlijn. Dit element in het landschap wordt op deze manier verwerkt in de bebouwing van de buurt.

Groen en water

Park Krayenhoff kent een groene opzet. Er zijn belangrijke groenelementen. In de eerste plaats blijft langs de Vuurlijn een brede strook onbebouwd. In de tweede plaats blijft aan de Watsonweg het bestaande groene bosje grotendeels gehandhaafd.

Op enkele plaatsen in het plangebied komt nieuw oppervlaktewater. De meest in het oogspringende is de centrale vijver. Deze heeft een ovale vorm en ligt voor het grootste deel in het groen langs de hoofdstraat. Het water langs het groen aan de Watsonweg wordt uitgebreid. Dit water is minder toegankelijk dan de vijver. Hier gaat het water geleidelijk over in het groen, zodat een drassige zone met natuurlijke oevers ontstaat. Het is daarom niet mogelijk om langs de oever te lopen.

4.2 Programma

Het programma van Park Krayenhoff bestaat geheel uit woningen. Het programma gaat uit van 323 woningen. De woningdifferentiatie is gebaseerd op de Woonvisie die is vastgesteld in maart 2009. In samenhang met het stedenbouwkundig ontwerp heeft dit geleid tot een bepaalde onderverdeling in woningtypen. Van de 323 woningen worden er 191 (59%) gebouwd als eengezinswoning en 132 als appartement (41%). In totaal komen er 106 (33%) huurwoningen, waarvan er 36 worden gebouwd als eengezinswoning. De koopwoningen worden ontwikkeld in verschillende prijscategorieën, variërend van sociale koop (maatschappelijk gebonden eigendom) tot dure koop (boven de € 439.000). Het grootste deel van de koopwoningen ligt in de middeldure prijs categorie van € 324.000 tot € 439.000 (103 woningen). Zie figuur 5 voor een overzicht.

Het hele gebied tot aan de Vuurlijn is ruim 10 hectare groot. De bebouwingsdichtheid van Park Krayenhoff komt met het woningbouwprogramma van 323 woningen op bijna 32 woningen per hectare. De nieuwe woonbuurt krijgt een groenstedelijk woonmilieu.

OPGAVE KRAYENHOFF (prijspeil 2007)		aantal	%	vanaf	t/m
appartemenen jongeren	huur	32	9,9%	-	485
appartemenen senioren	huur	36	11,1%	-	485
appartemenen	huur	2	0,6%	485	615
eengezinswoningen gezinnen	huur	36	11,1%	615	900
appartemenen/eengezinswoningen MGE	koop	18	5,6%	-	173.000
appartemenen/eengezinswoningen	koop	10	3,1%	173.000	216.000
eengezinswoningen (onder NHG grens)	koop	37	11,5%	216.000	245.370
eengezinswoningen	koop	21	6,5%	245.370	324.000
eengezinswoningen (Part. Opdrachtgeverschap)	koop	9	2,8%	324.000	324.000
appartemenen	koop	40	12,4%	324.000	324.000
eengezinswoningen (beperkt appartemenen)	koop	54	16,7%	324.000	439.000
eengezinswoningen (beperkt appartemenen)	koop	28	8,7%	439.000	-
		323	100%		

Resumé:	huur	33%
	koop	67%

Figuur 5: Woningbouwprogramma

4.3 Fasering

Park Krayenhoff wordt niet in één keer gebouwd. Er wordt een fasering in de plannen aangehouden. Het hele plan is opgedeeld in vier fasen. Fase 1 is een gebied van 2,2 hectare met 121 woningen. Dit is het deel met de vijver, de appartementengebouwen en de IBM-toren. De tweede fase ligt ten zuiden van de eerste fase. Dit is een gebied van 3,2 hectare met 68 woningen. De derde fase is het middengedeelte, met het appartementengebouw bij de batterij in de Vuurlijn. Dit gebied is 2,8 hectare groot, waarin 93 woningen worden gebouwd. De laatste fase is 2,0 hectare groot en omvat nog 41 woningen.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Parkeren

Er is uitgegaan van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Het aantal benodigde parkeerplaatsen komt dan op 549. Het plan voorziet in 551 parkeerplaatsen, waarvan 321 (58%) openbaar zijn en 230 (42%) op eigen terrein. De openbare parkeerplaatsen zijn gelegen aan de zijstraten en op de parkeerkelder (het bestaande souterrain). Langs de hoofdstraat wordt niet geparkeerd. De openbare parkeerplaatsen worden afgewisseld met groenstroken. Het parkeren bij de appartementen gebeurt zo veel mogelijk in parkeerkelders. De appartementen bij de batterij in de Vuurlijn parkeren op maaiveld op eigen terrein.

5.2 Luchtkwaliteit

Om de invloed van de Park Krayenhoff op de luchtkwaliteit te bepalen is in 2006 een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit¹. Met behulp van het rekenmodel CAR II (versie 5) is de concentratie van een aantal stoffen in de lucht bepaald voor het jaar 2006, 2010 en 2015. Voor de laatste twee jaren is een berekening gemaakt voor de situatie met en zonder de bouw van Park Krayenhoff.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van deze nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit hoofdstuk wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd. Door deze wijziging zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 en de regeling saldering komen te vervallen. Nieuw zijn, naast de wijzigingen in de 'Wet luchtkwaliteit' (Wet luchtkwaliteit), een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). Een van deze nieuwe AmvB's is de AmvB 'Niet in betekende mate' (NIBM).

In algemene zin kan worden gesteld dat de Wet luchtkwaliteit bestaat uit in Europees verband vastgestelde normen van maximumconcentraties voor een aantal stoffen. Hierbij gaat het om stoffen als zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO_x als NO₂), fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO), lood en benzeen. De Wet luchtkwaliteit geeft eveneens aan op welke termijn aan de normen voldaan moet worden en welke bestuursorganen verantwoordelijkheden hebben bij het realiseren van de normen. De normen zijn gebaseerd op recente inzichten van de WHO (World Health Organisation) in de mogelijke effecten van luchtverontreinigingen op de gezondheid van de mens. Voor bovengenoemde stoffen zijn grenswaarden geformuleerd. In de Wet luchtkwaliteit is een correctie opgenomen voor zwevende deeltjes (zeezout), die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens. Dit betekent voor de toetsing dat de jaargemiddelde fijnstofconcentratie en het aantal overschrijdingen van de 24-uursgemiddelde grenswaarde gecorrigeerd mogen worden voor de bijdrage van natuurlijke bronnen.

¹ M+P Raadgevende ingenieurs, Onderzoek luchtkwaliteit Nieuwbouwplan Park Krayenhoff te Uithoorn, 10 juli 2006

Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is uitgevoerd voor de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit. De concentraties van verontreinigende stoffen zijn daarom getoetst aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005. De normen zijn echter gelijk aan die uit de Wet luchtkwaliteit. De uitkomsten van het luchtkwaliteitsonderzoek uit 2006 zijn om die reden inhoudelijk nog geldig.

Uitgangspunten

De luchtkwaliteit in het plangebied en de directe omgeving daarvan wordt bepaald door de verkeersintensiteiten op de Provincialeweg en de Watsonweg. Een mogelijke invloed van luchthaven Schiphol is zeer gering, aangezien uit onderzoek door TNO is gebleken dat de luchtkwaliteit in de omgeving van de luchthaven in belangrijke mate bepaald wordt door de emissies van het intensieve wegverkeer.

De bouw van Park Krayenhoff zorgt voor een toename van het verkeer op de Watsonweg en de Provincialeweg. In het onderzoek is uitgegaan van gemiddeld 6 voertuigbewegingen per etmaal per woning. Voor de ongeveer 320 woningen komt dit neer op een toename van 1.920 motorvoertuigen per etmaal.

De N201 wordt richting het noorden omgelegd. Op het moment dat de nieuwe weg geopend wordt, zullen de verkeersintensiteiten op de huidige Provincialeweg afnemen. Omdat op het moment van het onderzoek nog niet duidelijk was in welke mate de verkeersintensiteiten af zullen nemen, is de omlegging van de N201 niet meegenomen in de berekeningen voor de luchtkwaliteit. Naast de bovengenoemde verkeersintensiteiten is verder nog rekening gehouden met de verdeling van het verkeer over typen voertuigen, het snelheidsregime, type wegdek en het aantal parkeerbewegingen.

In het rekenmodel is geen rekening gehouden met de invloed van de omgeving op de verspreiding van de emissies. De afschermende effecten van gebouwen of het geluidsscherm zijn daarom niet meegenomen. De berekende concentraties gelden op 1,5 meter hoogte aan de berm van de weg. De concentraties bestaan uit een achtergrondconcentratie vanwege industrie en wegen in de omgeving en de concentratie als gevolg van de verkeersintensiteiten op de betreffende weg.

Resultaten

Voor het jaar 2006 treden er aan de Watsonweg voor geen van de getoetste stoffen overschrijdingen op van de grenswaarden. Aan de Provincialeweg treedt er voor stikstofdioxide een overschrijding op van de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zoals die in 2010 geldt. De berekende waarde is $42 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De plandrempel van zowel 2006 als 2008 wordt dus niet overschreden. Voor de overige stoffen wordt ook aan de Provincialeweg voldaan aan de grenswaarden.

Voor het jaar 2010 en 2015 blijkt dat er voor beide wegen geen overschrijdingen van de getoetste stoffen optreden. Hierbij is rekening gehouden met de dan geldende normen, ook voor stikstofmonoxide en benzeen. Verder is bij de berekening van de concentratie van fijn stof rekening gehouden met de wettelijk bepaalde aftrek vanwege het aandeel zeezout.

Wanneer voor de jaren 2010 en 2015 de toename van de verkeersintensiteiten als gevolg van de bouw van Park Krayenhoff in de berekening wordt betrokken, dan blijkt dat de invloed op van het bouwplan op de luchtkwaliteit verwaarloosbaar is. De situatie met de bijdrage van het bouwplan is vergelijkbaar met de situatie zonder het bouwplan. Hoe dan ook wordt in alle gevallen voldaan aan de grenswaarden. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen om het plan Park Krayenhoff uit te voeren.

5.3 Geluid

Er is onderzoek uitgevoerd naar de akoestische situatie in het plangebied. Als gevolg van het wegverkeer op de Provincialeweg komen in het gebied waarden voor die hoger zijn dan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Er zijn in 2009 daarom voor een aantal woningen hogere waarden vastgesteld. Bovendien zal aan de provinciale weg een geluidsscherm worden opgericht. Dat wordt planologisch mogelijk gemaakt binnen bestemmingsplan "Thamerdal".

5.4 Bodem

In het kader van de voorgenomen woningbouw op het voormalige terrein van IBM is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd². In de grond zijn relatief lage gehalten van verontreinigende stoffen aangetroffen (PAK, kwik en nikkel, minerale olie). In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten van arseen, toluen, chroom en/of zink, minerale olie en xylenen aangetroffen. Bij grondverzet en nieuwbouw dient rekening gehouden te worden met deze stoffen.

Vanwege de aanwezigheid van asbest in de gebouwen die voorheen op het terrein aanwezig waren, is besloten een aanvullend verkennend bodemonderzoek naar asbest te verrichten³. Dit onderzoek is in zes verschillende fasen uitgevoerd. In de grond zijn zeer geringe hoeveelheden asbest aangetroffen, waardoor het te kenmerken is als 'schone grond' en geschikt is voor woningen en tuinen. Wel wordt geadviseerd de toplaag af te graven, met name aan de randen van het gebied. Ook moet men alert zijn op het aantreffen van een eventuele onvoorziene verontreiniging in de bodem.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid op het gebied van externe veiligheid richt zich op het beheersen of verminderen van risico's tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Het gaat om risico's op overlijden als gevolg van de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen.

De normstelling voor externe veiligheid gaat uit van twee grootheden. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Met deze grootheden kan de relatie tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en hun omgeving worden uitgedrukt.

² Grontmij, Verkennend bodemonderzoek locatie Watsonweg 2 te Uithoorn, 29 maart 2002

³ AA & C Nederland, Rapportage bodemonderzoek asbest; Uithoorn voormalig IBM terrein, 23 maart 2006

Het plaatsgebonden risico betreft het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groeprisico betreft de cumulatieve kansen per jaar dat een aantal personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Verkooppunt motorbrandstoffen

Aan de Provincialeweg nummer 3 bevindt zich een verkooppunt voor motorbrandstoffen.



Figuur 6: Het benzineverkooppunt aan de Provincialeweg

Hinder bedrijvigheid

Binnen de invloedsfeer van het plangebied vallen geen hindercirkels ten aanzien van de externe veiligheid van andere bedrijven. De busterminal aan de Provincialeweg (Connexion) levert geen gevaar op voor de omgeving.

Transport gevaarlijke stoffen

Volgens de Risicokaart Noord-Holland is de N201 een route waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Over de Provincialeweg vindt het transport van brandbare vloeistoffen plaats. Op basis van de huidige gegevens liggen er in Noord-Holland geen woningen of andere kwetsbare objecten binnen de PR-contour van 10^{-6} bij vervoersassen. Voor het groeprisico wordt de oriënterende waarde voor het vervoer van gevaarlijke stoffen op sommige plaatsen overschreden.

De 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' geeft voor het telpunt N201 Waverveen-Mijdrecht (het dichtst bij het plangebied gelegen telpunt op de N201) geen overschrijdingen weer van het plaatsgebonden risico en het groeprisico. Wel is dit punt aangemerkt als 'bijna aandachtspunt PR'. Dit zijn situaties waarbij het berekende risiconiveau minder dan een factor 10 lager is dan de beschreven risiconormen. In dit geval gaat het om een wegvak waar het plaatsgebonden risico ten minste een niveau van 10^{-7} per jaar bereikt.

Gevolgen bestemmingsplan

Het noordelijk deel van het plangebied ligt binnen de invloedzone van de Provincialeweg. In de huidige situatie is woningbouw in een deel van het plangebied niet een optimale bestemming, vanwege de risico's op het gebied van externe veiligheid. In de nabije toekomst wordt echter een verandering in de situatie verwacht. De N201 wordt omgelegd, waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen over de Provincialeweg langs het plangebied niet meer zal plaatsvinden.

5.6 Water

Inleiding

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook het proces van de watertoets gevolgd.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De uitvoerende taken van AGV worden verricht door Waternet. Over het bestemmingsplan, de daarmee gepaard gaande ruimtelijke ontwikkelingen en de effecten daarvan op het watersysteem is overleg gevoerd met de uitvoerende waterbeheerder (Waternet).

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op het vigerende waterbeleid, de huidige waterhuishoudkundige situatie en de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de waterhuishouding.

Vigerend waterbeleid

Landelijk en Europees beleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. De thema's 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het landelijk beleid, wat is beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (ministerie van VROM) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

Op Europees niveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal (WB21) en Europees (KRW) beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en standstill situatie (géén verdere achteruitgang in de waterkwaliteit). Dit is samengevat in de drietrapsstrategieën voor:

- waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren);
- waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Gemeentelijk beleid

In het Stedelijk waterplan Uithoorn (2005) is de integrale visie van de gemeente Uithoorn op het stedelijke waterbeheer vastgelegd. Daarnaast is het basis rioleringsplan (brp) van toepassing.

In het Stedelijk waterplan Uithoorn zijn knelpunten op het gebied van oppervlaktewater, grondwater en riolering in beeld gebracht. Vervolgens zijn maatregelen geformuleerd om de knelpunten op te lossen. Hierbij is voortgebouwd op het waterkwaliteitsspoor. De planperiode van het waterplan loopt van 2005 tot en met 2014. De maatregelen die binnen het plangebied vallen passen binnen dit bestemmingsplan.

Beleid AGV

Het beleid van AGV is onder andere vastgelegd in de volgende stukken:

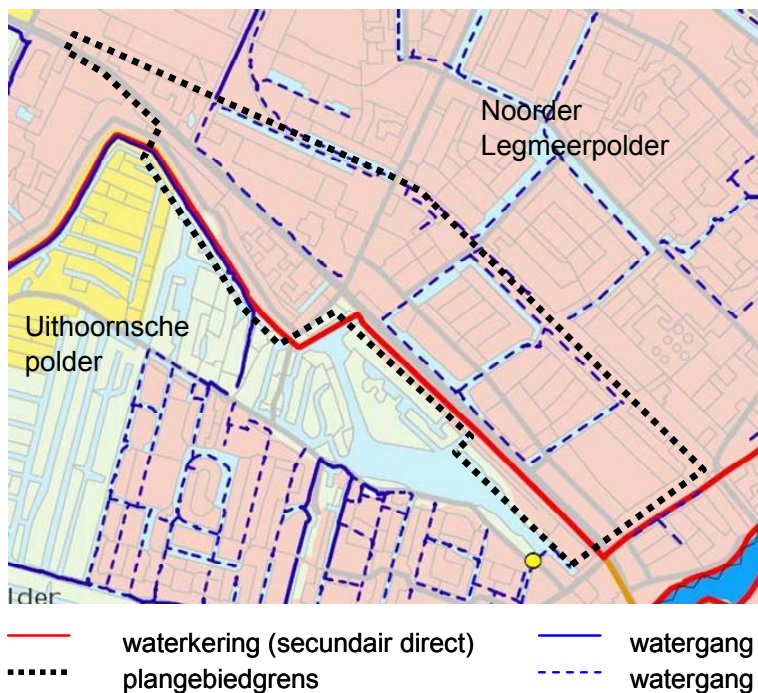
- **Integrale Keur**
De verboden en geboden in de Keur zijn bedoeld om de waterhuishouding in het algemeen, het functioneren van waterkeringen, de waterhuishoudkundige inrichting en de ecologische toestand ofwel 'kwaliteit' van wateren, te beschermen tegen ingrepen en activiteiten die hierop een negatief effect kunnen hebben. Daarnaast zijn in de Keur 'geboden' opgenomen met betrekking tot het onderhoud van wateren en waterkeringen.
- **Beleidsnota Inrichting Gebruik en Onderhoud van wateren en oevers**
In deze nota zijn richtlijnen gegeven voor het onderhoud, de inrichting en het gebruik van wateren, oevers, boezemland en buitendijks gebied. Daarnaast zijn richtlijnen gegeven voor dempingen, opvang/ verwerking van regenwater en de aanleg van verharding.
- **Richtlijnen voor het lozen van leidingwater, grondwater en regenwater**
In deze richtlijnen is aangegeven onder welke omstandigheden het water van het verharde oppervlak direct geloosd mag worden op het oppervlaktewater dan wel geïnfiltreerd mag worden in de bodem. Bij directe lozing op het oppervlaktewater is compensatie nodig, meestal in de vorm van uitbreiding van het wateroppervlak. Bij infiltratie in de bodem vindt deze compensatie plaats in de vorm van infiltratie-greppels en andere (groene) terreinen die tijdelijk onder water mogen staan.
- **Waterbeheerplan AGV 2006-2009**
Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht zorgt voor schoon water op het juiste peil en voor droge voeten in het beheergebied. In het Waterbeheerplan staat welke doelen AGV de komende vier jaar nastreeft, met een doorkijk naar de langere termijn (2015), en op welke manier het waterschap die doelen wil bereiken. Het WBP is een regionale doorvertaling van het provinciale waterbeleid. De drie provincies waar AGV binnen valt (Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland) toetsen het WBP en verlenen goedkeuring.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Algemene kenmerken watersysteem

Het plangebied van Park Krayenhoff ligt in de Noorder Legmeerpolder. Het betreft een gebied waar vroeger het veen is afgegraven, waardoor een veenplas is ontstaan. De veenplas is later drooggelegd. De watergangen zijn aangelegd ten behoeve van de drooglegging en de opvang van hemelwater via riooloverstorten. Nabij de zuidelijke grens van het plangebied ligt de Vuurlijn; dit betreft een secundaire directe waterkering. Er bestaat een relatief groot hoogteverschil tussen de Noorder Legmeerpolder en de Uithoornsche polder aan de andere zijde van de waterkering. De watergangen in de Noorder Legmeerpolder hebben een beheerst peil van circa NAP -5,8 meter terwijl het oppervlaktewaterpeil in de Uithoornsche polder circa NAP -1,7 meter bedraagt.

Beide polders wateren af op de Amstel (NAP -0,4 meter). Zie figuur 7 voor waterhuishoudkundige situatie van het plangebied en omgeving.



Figuur 7: Polders en waterkering.

Door de grote hoogteverschillen in het gebied is er een permanente grondwaterstroming vanuit de hoger gelegen Uithoornsche polder (onder andere vanuit het Zijdelmeer) naar de dieper gelegen Noorder Legmeerpolder. Hierdoor is in de Noorder Legmeerpolder sprake van kwel. Om het waterpeil en een redelijke waterkwaliteit te handhaven wordt het wegzijgende water uit de Uithoornsche polder in droge perioden aangevuld door water in te laten vanuit de Amstel.

Waterkering

Opgemerkt wordt dat voor activiteiten ter plaatse van de waterkering een Keurvergunning moet worden aangevraagd bij Waternet. Dit geldt tevens voor activiteiten binnen de beschermingszone rond de waterkering.

(Effecten van) voorgenomen ontwikkelingen

Voor Park Krayenhoff geldt dat bij de uitwerking van het gebied rekening wordt gehouden met het beleid van AGV, met name ten aanzien van de aanleg van verharding. Bij een toename van het verhard oppervlak in stedelijk gebied van meer dan 1.000 vierkante meter dient 10% van de toename van het verhard oppervlak te worden ingericht voor waterberging om wateroverlast te voorkomen (Beleidsnota Inrichting Gebruik en Onderhoud van wateren en oevers).

Algemeen geldt dat voor de volgende werkzaamheden vóór de uitvoering een ontheffing aangevraagd dient te worden op basis van de Integrale Keur:

- ingrepen en activiteiten die invloed hebben op waterkeringen en boezemland;
- ingrepen en activiteiten die invloed hebben op bestaande wateren (bijvoorbeeld dempen of aanleg kruisende leidingen);
- aanleggen van nieuwe wateren;
- aanleggen van (kunst)werken in het water en op waterkeringen.

Een 'ontheffing' is een vergunning voor bepaalde vormen van gebruik van wateren, oevers en waterkeringen of voor het uitvoeren van een bepaalde activiteit of werk.

Tevens kan het nodig zijn voor lozing (zowel tijdelijk als blijvend) of afvoer van regen-/ grondwater en bepaalde stoffen een Wvo-vergunning aan te vragen. Afhankelijk van de gebruikte (bouw)materialen kan een melding of een Wvo-vergunning noodzakelijk zijn, met name wanneer deze in contact (kunnen) komen met (regen)water.

Voor het lozen of onttrekken van grotere hoeveelheden water kan ook een Keur-vergunning noodzakelijk zijn op basis van regels uit de (interprovinciale) Verordening Waterhuishouding Amstel, Gooi en Vecht (2002) en de Wet op de Waterhuishouding.

5.7 Ecologie

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied en ligt ook niet in de nabijheid hiervan. Er is dus geen sprake van gebiedsbescherming. Wat betreft soortenbescherming kan op basis van de onderzoeken die in het kader van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd^{4 5}, worden geconcludeerd dat er weinig bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn. Er is echter wel een aantal beschermde soorten aangetroffen. Dit zijn allemaal soorten die algemeen voorkomen in Noord-Holland.

In het plangebied is enkel het bosje aan de Watsonweg nog aanwezig. Zoals beschreven in hoofdstuk 4 blijft dit bosje gehandhaafd bij de bouw van Park Krayenhoff. Wel wordt de oppervlakte iets verkleind door uitbreiding van de bestaande waterpartij naast het bosje. Hierbij zal een geleidelijk oplopende oever worden aangelegd, die een interessante vegetatieontwikkeling mogelijk maakt.

De verkleining van het oppervlak van het bosje heeft weinig invloed op de plantengroei van het bosje zelf. Langs de nieuwe oeverlijn zal zich opnieuw een zoomvegetatie ontwikkelen, die door de uitbreiding van de oevers van divers karakter zal zijn. De bestaande groeiplaats van de Dotterbloem zal verdwijnen. In het licht van de zorgplicht voor deze beschermde algemeen voorkomende soort zal deze plant opnieuw worden aangeplant langs de nieuwe oeverlijn.

⁴ Grontmij, Natuurtoets IBM-terrein Uithoorn, 2 oktober 2003

⁵ Grontmij, Aanvullend ecologisch onderzoek bosjes Watsonweg Uithoorn, 21 oktober 2005

Ondanks de verkleining van het bosje blijft het geschikt voor het leefgebied van mol en muizen. Het kan ook blijven functioneren als geleidend landschapselement voor vleermuizen. De ontwikkeling van een insectenrijke oeverbegroeiing zorgt ervoor dat de foerageermogelijkheden toenemen. De verkleining van het oppervlak van het bosje betekent dat de broedmogelijkheden voor broedvogels enigszins afnemen, maar tegelijkertijd worden de omstandigheden voor water- en moerasvogels, vissen en amfibieën gunstiger. Kapwerkzaamheden ten behoeve van het vergroten van de waterpartij dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. De nesten van broedvogels mogen niet verstoord worden.

Met inachtneming van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Op het gebied van ecologie zijn er dan verder geen belemmeringen voor het uitvoeren van de plannen voor Park Krayenhoff.

5.8 Archeologie

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in het plangebied is een onderzoek uitgevoerd naar de archeologische verwachtingswaarden van het gebied⁶. Aan de hand van beschikbare informatie uit schriftelijke bronnen is in kaart gebracht of te verwachten valt dat bij bouwwerkzaamheden archeologische resten in de bodem worden aangetroffen. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het gebied een zeer lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) is te zien dat het gebied geen bekende archeologische monumenten herbergt. Verder is er op basis van een aantal bodemmonsters geen duidelijk herkenbare geul in het landschap geconstateerd. Op basis hiervan is de conclusie getrokken dat het plangebied een zeer lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Alleen op de diepere pleistocene zandlaag zijn potentieel archeologisch resten aanwezig. Gezien de grote diepte zullen alleen bij heiwerkzaamheden lokaal verstoringen van mogelijke archeologische resten optreden. Nader archeologisch onderzoek voor de bouw van Park Krayenhoff wordt niet nodig geacht. Dat wil niet zeggen dat het onmogelijk is dat op archeologische resten wordt gestuit bij de bouwwerkzaamheden. In dit geval is de aannemer verplicht dit te melden bij het bevoegd gezag.

⁶ ADC ArchoProjecten, Uithoorn Park Krayenhoff bureauonderzoek, rapport 251, mei 2004

6 JURIDISCHE PLANOPZET

Het bestemmingsplan Park Krayenhoff voorziet in een grotendeels globale regeling om de bouw van een woonbuurt van ongeveer 325 woningen mogelijk te maken. Vanwege de fasering in de oplevering van de nieuwe woningen en de gefaseerde ontwikkeling van het plangebied en gedoseerd op de markt brengen van de woningen is ervoor gekozen om voor een groot deel van het plangebied te kiezen voor een uit te werken bestemming. Op het moment dat de plannen voor een deelgebied definitief zijn, kan dan een actueel uitwerkingsplan worden opgesteld. Voor de eerste fase van Park Krayenhoff wordt voorzien in een directe planregeling.

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, een plantoelichting en planregels. De bestemmingen zijn weergegeven op een digitaal kaartbeeld, waaraan de planregels zijn gekoppeld. In de plantoelichting staan de werking en bedoeling van de planregels uitgelegd. De toelichting zelf is niet juridisch bindend, in tegenstelling tot de kaart en de regels. Het bestemmingsplan is opgezet conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). De indeling en naamgeving van onderdelen van het bestemmingsplan zijn gebaseerd op deze standaard.

6.1 Bestemmingen

In het bestemmingsplan Park Krayenhoff komen de volgende bestemmingen voor: 'Groen', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen' en 'Woongebied'. De laatste bestemming betreft een uit te werken bestemming. Naast deze bestemming komen de volgende aanduidingen voor: 'parkeergarage', 'maximum aantal wooneenheden', 'maximale goot- en bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' en 'fase 1', 'fase 2' en 'fase 3'. De laatste drie betreffen gebiedsaanduidingen binnen de groep 'overig'.

Groen

De bestemming Groen is opgenomen ten behoeve van de groenvoorzieningen in het park langs de hoofdstaat bij de centrale vijver en het bosje aan de Watsonweg. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel zijn bouwwerken toegestaan zoals duikers, bruggen en bij de nadere aanduiding een geluidsscherm.

Water

De bestemming Water is opgenomen voor het oppervlaktewater in fase 1 van Park Krayenhoff. Het gaat om de grote centrale vijver, het uitgebreide water langs het bosje aan de Watsonweg en de verbrede singel langs de Provincialeweg. In water worden ook bouwwerken toegestaan die nodig zijn voor een doorstroming van verkeer, zoals bruggen en andere werken.

Verkeer

Alle straten, pleinen en (fiets-)paden in het plangebied horen tot het verblijfsgebied van Park Krayenhoff, waar een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur. De regels voor dit verblijfsgebied zijn vastgelegd door middel van de bestemming Verkeer. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Wonen

De gronden die zijn bestemd voor de gestapelde dan wel grondgebonden woningen, inclusief tuinen en bijbehorende terreinen hebben de bestemming Wonen. Per bestemmingsvlak is aangegeven hoeveel woningen daar maximaal gebouwd kunnen worden. Ook andere bouwregels zijn per bestemmingsvlak aangegeven, zoals het maximaal aantal te bouwen woningen, het maximum bebouwingspercentage, de maximale bouwhoogte en de maximale goothoogte.

Woongebied - Uit te werken

Buiten het deel van fase 1 zijn de overige gronden van het plangebied bestemd als 'Woongebied'. Binnen deze bestemmingen zijn woningen toegestaan, evenals andere functies die in een woonbuurt gangbaar zijn, zoals verkeer, groen en water. Het betreft een uit te werken bestemming, waardoor er een bouwverbod geldt, totdat er een uitwerkingsplan is vastgesteld.

6.2 Aanduidingen

parkeergarage

Onder de appartementengebouwen bestaat de mogelijkheid om een gebouwde parkeervoorziening te realiseren. De gronden waar dit is toegestaan, zijn aangeduid met de functieaanduiding 'parkeergarage'.

maximum aantal wooneenheden

Per bestemmingsvlak met de bestemming Wonen is aangegeven hoeveel woningen maximaal gebouwd mogen worden.

maximale goot- en bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)

Per bestemmingsvlak met de bestemming Wonen is aangegeven wat de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte is. Dit is aangegeven in meters. Het bebouwingspercentage geeft aan voor hoeveel procent het bestemmingsvlak maximaal bebouwd mag worden.

fase 1, fase 2 en fase 3

Binnen de bestemming Woongebied - Uit te werken komen drie gebiedsaanduidingen voor. Deze aanduidingen geven de fasering van de uit te werken bestemming aan. In de regels is het maximum aantal woningen per fase opgenomen.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Inspraak en overleg

7.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan "Park Krayenhoff en Buitenhof" (d.d. 31 augustus 2004) heeft gedurende vier weken ter inzage gelegen, van 6 september tot 4 oktober 2004. Vooruitlopend daarop heeft op 25 augustus 2004 een openbare raadcommissievergadering plaatsgehad, waarop het bestemmingsplan was geagendeerd in samenhang met een toelichting op de bouwplannen voor Buitenhof en het gezondheidscentrum. Er zijn op die avond geen vragen gesteld over het bestemmingsplan. Tevens zijn geen schriftelijke inspraakreacties binnengekomen.

7.2 Overleg

Op grond van het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan "Park Krayenhoff en Buitenhof" (d.d.31 augustus 2004) op 14 september 2004 toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. Deze instanties zijn:

1. Provincie Noord- Holland
2. VROM Inspectie Regio Noord West
3. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
4. Connexxion Openbaar Vervoer
5. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
6. Rijksdienst Oudheidkunde Bodemonderzoek
7. Stichting Welstandzorg Noord-Holland
8. KPN Telecom BV, Afdeling UTN Straalverbindingen
9. Dienst Waterbeheer en Riolering
10. NUON Regio Noord-Holland
11. VAC Uithoorn
12. Seniorenraad Uithoorn
13. Stichting Noord Hollands Landschap
14. Directoraat-generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord-Holland
15. ENW E-Trans NV
16. Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord-West
17. College van B&W Aalsmeer
18. College van B&W Amstelveen
19. Gasunie.

De instanties onder 5, 6, 16, 17, 18, en 19 hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben bij het voorontwerp bestemmingsplan.

Van de instanties onder 3, 7, 8, 10, 11, 13 en 15 is geen reactie ontvangen, waaruit mag worden afgeleid dat er geen opmerkingen zijn over het plan.

In het navolgende worden de reacties van de overige instanties (1, 2, 4, 9, 12 en 14) weergegeven, met daarbij waar het nodige commentaar van gemeentezijde in cursief.

1. Provincie Noord- Holland

- a. Het ontwerp bestemmingsplan gaat op passende wijze in op het Streekplan Noord-Holland Zuid.
- b. De provincie verzoekt in te gaan op de volgende provinciale plannen: Provinciaal Milieubeleidsplan, de Nota Evenwichtig Omgaan met Water en het Provinciale Verkeers- en Vervoersplan

In hoofdstuk 2 is in de paragrafen over verkeer (2.2.), water (2.3) en milieuaspecten (2.7), ingegaan op bovengenoemde nota's.

2. VROM Inspectie Regio Noord West

- a. Ten aanzien van de externe veiligheid ziet VROM graag afstemming op het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen, dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden. Gerefereerd wordt aan een aantal bindende maatregelen ter voorkoming dat er binnen risicocontouren, kwetsbare objecten worden ontwikkeld. Ingegaan dient te worden op de regeling ten aanzien van LPG-station.

Inmiddels is de verkoop van LPG gestaakt en is de milieuvergunning voor de verkoop van LPG ingetrokken. Om die reden hoeft geen rekening meer te worden gehouden met het tankstation.

- b. De risicokaart van Noord-Holland vermeldt de aanwezigheid van een wegtransportroute van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied. VROM verzoekt om een risicoberekening en de daarvan verbonden ruimtelijke consequenties.

In de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' zijn de Risico's (in de nabijheid van) het plangebied nagegaan. Gekeken is naar het dichtstbijzijnde telpunt op de N201. Dit betreft het telpunt N201 Waverveen-Mijdrecht waarover vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt. Uit de risicoatlas blijkt geen sprake van overschrijdingen van de waarden voor het groepsrisico en het plaatsgebonden risico. Daarnaast is het deel van de route ter hoogte van het plangebied niet genoemd als aandachtlocatie voor het groepsrisico. Wel is het aangeduid al 'Bijna aandachtpunt PR'. Dit zijn situaties waarbij het berekend risiconiveau minder dan een factor 10 lager is dan de beschreven risiconormen. In dit geval gaat het om een wegvak waarbij het individueel risico tenminste een niveau van 10⁻⁷ per jaar bereikt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat ter hoogte van het plangebied geen sprake is van onaanvaardbare risico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze conclusie zal onder de paragraaf 'Hinder bedrijvigheid/ externe veiligheid' van paragraaf 2.7 worden verwerkt. Bovendien zal de N201 worden omgelegd waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen sowieso afneemt op deze weg.

- c. Op basis van het Besluit luchtkwaliteit dient, in nieuwe situaties, uiterlijk in 2010 aan de gestelde normen te worden voldaan. Onder bepaalde omstandigheden wordt niet voldaan aan de vastgestelde maximum concentratie fijnstof in het plangebied. Er dient aannemelijk gemaakt te worden dat, op grond van onderzoeken, wel woningbouw is toegestaan.

Er zijn twee onderzoeken uitgevoerd in het plangebied. Beide onderzoeken concluderen een te hoge concentratie voor fijn stof. Volgens de brief van staatssecretaris Van Geel (30 september 2004) dient ten aanzien van te hoge Concentraties voor fijn stof ingegaan te worden op de volgende zaken:

- *hoe hoog zijn de concentraties?*
- *zijn redelijkerwijs maatregelen denkbaar waardoor de luchtkwaliteit wel aan de eisen voldoet of zo veel maatregelen getroffen worden;*
- *is realisering van de betreffende bestemming ter plaatse noodzakelijk of zijn alternatieven denkbaar die tot gevolg hebben dat mensen niet, of in mindere mate, aan hoge concentraties fijn stof worden blootgesteld?*
Dan hebben deze alternatieven de voorkeur.

Bovendien valt de luchtkwaliteit tegenwoordig onder de Wet Luchtkwaliteit waarbij beoordeeld dient te worden of een ontwikkeling wel of geen significante toevoeging aan de luchtkwaliteit oplevert. Voor het gehele plan Park Krayenhoff kan al niet worden gesproken over een significante toevoeging aan de luchtkwaliteit. Omdat eerst slechts een directe bouwtitel ontstaat voor fase 1 hoeft op basis van de Wet Luchtkwaliteit niet veel rekening worden gehouden met de luchtkwaliteit. Bij het uitwerken van de overige fasen zal wederom de luchtkwaliteit worden beoordeeld.

- d. Artikel 20 van de bestemmingsplanvoorschriften is zinledig en overbodig geworden. Reden hiervoor is artikel 59 WRO per 13 september 2004 is vervallen. Voortaan valt de Strafbbaarstelling onder de wet Economische Delicten.

De voorschriften worden aangepast als gevolg van de recent gewijzigde wetgeving.

4. Connexion Openbaar Vervoer

- a. In de nabijheid van het plangebied zijn twee bushaltes relevant. De eerste is de nog te realiseren halte op de busbaan ter hoogte van de Burg. Kootlaan bij de splitsing van de oude spoorbaan naar Amstelveen .Daarnaast is ook een bestaande halte op de Watsonweg van belang. De toekomstige loopafstanden vanaf Park Krayenhoff en Buitenhof tot aan de haltes zijn voor een deel groter dan maximaal toegestaan op basis van het Programma Van Eisen voor de concessie Amstelland-Meerlanden van ROA. Connexion wenst een directe loop- en fietsroute tussen Park Krayenhoff en de halte op de busbaan ter hoogte van de Burg. Kootlaan, over of onder de provinciale weg door.

Op de eerste plaats moet vermeld worden dat een belangrijk deel van het plangebied binnen de maximale loopafstanden van bushaltes valt. De ontsluiting per openbaarvervoer is hier redelijk tot goed te noemen. In de nabije toekomst zal steeds, in overleg met Connexxion, worden gezien of er mogelijkheden zijn, om de busroutes en de halteplaatsen aan te passen aan de veranderende ruimtelijke situaties binnen Uithoorn. De situatie kan verder worden verbeterd door korte looplijnen te introduceren, zoals de gevraagde brug/tunnel over of onder de provinciale weg. Dat ligt in de huidige situatie niet erg voor de hand. Maar, nadat de omleiding een feit is en de huidige provinciale weg een andere verkeerskundige betekenis krijgt, kunnen zeer wel maatregelen overwogen worden, gericht op betere oversteek.

- b. Daarnaast pleit Connexxion voor een andere locatie voor het gezondheidscentrum, aangezien de loopafstanden tot haltes te groot zijn. Het omleggen van bestaande busroutes is geen logische keuze.

Het gezondheidscentrum is weliswaar niet centraal gelegen binnen Uithoorn, maar het bevindt zich temidden van bestaande en nieuwe woonwijken van Uithoorn, met een redelijke goede bereikbaarheid vanuit de omliggende kernen. Zoals ook hiervoor, onder a, is opgemerkt, kan de komende tijd gezien worden, op welke wijze de bereikbaarheid per openbaar vervoer kan worden verbeterd.

9. Dienst Waterbeheer en Riolering

- a. Tijdens overleg met de Dienst Waterbeheer en Riolering (DWR) is aangegeven dat het watersysteem een goed functionerend bedrijf moet worden. De vijver in Park Krayenhoff ligt op een hoger peil dan het overige water. Het peil zal dus verlaagd moeten worden of er zal een verbinding, middels een overlaat, moeten komen.

Een verslag van het overleg in het kader van de watertoets wordt in de bijlage van het bestemmingsplan bijgevoegd. Tijdens dit overleg zijn afspraken gemaakt ten aanzien van een goed functionerende waterhuishouding, waarbij bovenstaand punt ook besproken is (PM).

- b. Verzocht wordt te verwijzen naar de Structuurvisie Legmeer West, aangezien hierin afspraken zijn gemaakt in het kader van een goed werkend watersysteem.

De afspraken die hierin zijn gemaakt, zijn van toepassing op de locatie Legmeer, een toekomstige woonwijk. In het bestemmingsplan zal in paragraaf 2.3 hier naar worden verwezen.

- c. Er dient vermeld te worden dat voor werken binnen een zone van 30.80 meter (vanaf de kering), ontheffing op de Keur van AGV (Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht) dient te worden aangevraagd. Verzocht wordt dit te verwerken in paragraaf 'waterkering' en in artikel 11 waterkering (WK).

In de toelichting zal in 2.3 onder het kopje 'waterkering' worden vermeld dat ontheffing aangevraagd wordt op grond van de Keur van AGV. Deze opmerking wordt niet verwerkt in artikel 11 van de voorschriften. Reden hiervoor is dat de Keur al een dergelijke bepaling bevat en een regeling in het bestemmingsplan daar als zodanig niets aan toevoegt.

- d. In artikel 1 van de voorschriften het begrip 'waterkering' opnemen: 'een strookgrond die het achterliggende gebied beschermt tegen inundatie (onderwater lopen)'.

Het voorstel van DWR wordt verwerkt in de voorschriften.

12. Seniorenraad Uithoorn

- a. De Commissie Wonen van de Seniorenraad is ingenomen met de geplande woningbouw. De Commissie wil graag nadere informatie over de volgende onderwerpen:
- Soort woningen, aansluiting bij (senioren-)huisvestingplan;
 - aantallen bestemd voor ouderen- en jongerenhuisvesting (woningtoewijzing);
 - verhouding koop- en huurwoningen, woningprijzen;
 - soort zorg- en dienstverlening, wie zijn overlegpartners;
 - in hoeverre is aangesloten bij het 'Handboek voor toegankelijkheid' en het handboek 'Woonkeur'.

De Commissie verzoekt voornamelijk nadere informatie over het woningbouwprogramma. Deze is direct bij de gemeente beschikbaar. In het kader van het bestemmingsplan spelen deze gegevens geen belangrijke rol; het gaat hier immers om de ruimtelijke relevante aspecten. Bovendien is in het bestemmingsplan aannemelijk gemaakt dat het is afgestemd op het gemeentelijke volkshuisvestingbeleid.

Bij de uitvoering van de bouwplannen wordt gebruik gemaakt van de 'standaard bebouwingsleidraad gemeente Uithoorn'. De Seniorenraad Uithoorn zal nader worden geïnformeerd en om advies gevraagd gedurende het bouwplantraject.

14. Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland

- a. In het paragraaf 2.1 wordt een beschrijving gemist van het rijksbeleid, zoals dat in de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit is opgenomen. Rijkswaterstaat geeft beknopt de hoofdpunten uit de nota's aan.

De hoofdpunten uit de genoemde nota's worden aan het begin van paragraaf 2.1 toegevoegd.

- b. Rijkswaterstaat kan niet instemmen met de volgende zinsnede in paragraaf 2.2: de toekomstige verkeerssituatie wordt buiten de context van dit bestemmingsplan nader uitgewerkt. Dit omdat, volgens Rijkswaterstaat, de verkeerssituatie bepalend is voor de optredende geluidsbelasting en de luchtkwaliteit. De resultaten uit genoemde verkeersonderzoeken dienen vermeld te worden. Er dient meer aandacht te komen voor de uitwerking van de plannen voor infrastructuur, waarbij ook ingegaan wordt op de verkeersveiligheid.

In paragraaf 2.7 'milieuaspecten' wordt ingegaan op de onderwerpen verkeerslawaaier en luchtkwaliteit. De resultaten van de verschillende onderzoeken zijn hierin verwerkt. Bij de onderzoeken zijn zowel de huidige situaties als de toekomstige situaties weergegeven. In paragraaf 3.2 'beoogde nieuwe situatie' zal het onderwerp verkeer (-sveiligheid) nader aandacht krijgen. De aangehaalde zinsnede van paragraaf 2.2 heeft betrekking op de verkeerssituatie ten opzichte van de verkeersstructuur van Uithoorn. Het betreft niet de situatie in het plangebied.

- c. Paragraaf 2.3 over water is onvolledig. De beleidsdoelen van de Vierde Nota Waterhuishouding zijn niet volledig beschreven. De doelen van de nota zijn het in stand houden of tot stand brengen van duurzame en veilige watersystemen. De vierde nota vormt tevens de basis voor het moeten opstellen van een watertoets. Er heeft wel overleg plaatsgevonden met het waterschap, maar het is niet duidelijk of een watertoets is uitgevoerd. Rijkswaterstaat geeft de inhoud weer van onderdelen die in een watertoets beschreven moeten zijn. Het advies van de waterbeheerder dient als bijlage bij het plan worden toegevoegd.

De waterparagraaf (2.3) is, mede als gevolg van de reactie van Dienst Waterbeheer en Riolerings, uitgebreider geworden. Hieronder valt ook het benoemen van de beleidsdoelen van Vierde Nota Waterhuishouding. Met de waterbeheerder zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de toekomstige situatie.

- d. In artikelen 6 (Verkeers- en verblijfsdoeleinden) en 7 (Verkeersdoeleinden) zijn in lid 2 bebouwingsmogelijkheden opgenomen. In deze voorschriften is niet opgenomen dat bouwwerken de afwikkeling van verkeer mogen belemmeren. De verwijzing naar lid 2 in de tweede alinea van de bebouwingsvoorschriften is overbodig.

De in de betrokken artikelen opgenomen bouwvoorwaarden staan ten dienste van de in de doeleinden opgenomen functies. De genoemde verwijzing naar lid 2 is geschrapt.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Stichting Woongroep Holland en UBA Projectontwikkeling bv. hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de bouw van Park Krayenhoff.

Verder is door de ontwikkelaars met de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten. Het is daarom niet noodzakelijk om een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen, daar de verrekening van kosten op andere wijze verzekerd is. De gemeenteraad besluit bij vaststelling van dit bestemmingsplan als zodanig.

Bestemmingsplan Park Krayenhoff

Planregels

Gemeente Uithoorn

28 april 2009

Ontwerp

Documenttitel	Bestemmingsplan Park Krayenhoff Planregels
Verkorte documenttitel	Planregels Park Krayenhoff
Status	Ontwerp
Datum	28 april 2009
Projectnaam	Bestemmingsplan Park Krayenhoff
Opdrachtgever	Gemeente Uithoorn

INHOUDSOPGAVE

		Blz.
HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Verkeer	9
Artikel 5	Water	10
Artikel 6	Wonen	10
Artikel 7	Woongebied - Uit te werken	11
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	13
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 9	Algemene bouwregels	13
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	13
Artikel 11	Algemene ontheffingsregels	14
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	14
Artikel 13	Algemene procedureregels	14
Artikel 14	Overige regels	14
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	15
Artikel 15	Overgangsrecht	15
Artikel 16	Slotregel	15

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit bestemmingsplan wordt verstaan onder:

- a plan : het bestemmingsplan Park Krayenhoff van de gemeente Uithoorn;
- b bestemmingsplan : de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO[...] met de bijbehorende regels;
- c aanbouw : een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dat onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- d aanduiding : een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- e aanduidingsgrens : de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f aan huis verbonden beroep : het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- g appartementen-gebouw : een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- h bebouwing : één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- i bestemmingsgrens : de grens van een bestemmingsvlak;
- j bestemmingsvlak : een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

- k bijgebouw : een op zichzelf staand – al dan niet vrijstaand – gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, waarmee het niet in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- l bouwen : het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- m bouwgrens : de grens van een bouwvlak;
- n bouwperceel : een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- o bouwperceelgrens : een grens van een bouwperceel;
- p bouwvlak : een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- q bouwwerk : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- r gebouw : elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- s nutsvoorziening : voorziening ten behoeve van het al dan niet openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
- t peil : 1 voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter hoogte van de hoofdingang, met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen: de laagste weg;
- 2 indien in of op het water wordt gebouwd: het ter plaatse van dat water aan te houden waterpeil;

- 3 in andere gevallen:
de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld;
- u prostitutie : het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- v raamprostitutie : het etaleren van prostituees achter vensters, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie;
- w seksinrichting : de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- x straatprostitutie : het op de openbare weg door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze benaderen van het publiek, met de kennelijke intentie passanten te werven voor prostitutie;
- y uitbouw : een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- z voorgevel : de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
- aa woning : een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a de goothoogte : vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de van een druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk constructiedeel;
- b de bouwhoogte : vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c de oppervlakte : tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van van een de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het bouwwerk gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.2 De in lid 2.1 sub b genoemde ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mogen de maximumhoogte niet meer dan 3 meter overschrijden.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

Bestemmingsomschrijving

- 3.1 De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a groenvoorzieningen;

en daarbij behorende:

- b voet- en fietspaden;
- c speelvoorzieningen;
- d kunstobjecten.

Bouwregels

- 3.2 Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:
- a 10 meter voor straatverlichting;
 - b 5 meter voor kunstobjecten en speelvoorzieningen;
 - c 2 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Verkeer

Bestemmingsomschrijving

- 4.1 De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a straten en pleinen;
 - b voet- en fietspaden;
 - c bovengrondse parkeervoorzieningen;
 - d groenvoorzieningen;
 - e nutsvoorzieningen.

Bouwregels

- 4.2 Op of in de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen alleen binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
- a de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m²;
 - b de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
 - c de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1 10 meter voor straatverlichting;
 - 2 6 meter voor overige palen en masten;
 - 3 4 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Water

Bestemmingsomschrijving

- 5.1 De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a sloten, vijvers, singels en andere waterlopen;
 - b waterhuishoudkundige bouwwerken;
 - c steigers en bruggen.

Bouwregels

- 5.2 Op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen alleen binnen de bestemming passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.

Artikel 6 Wonen

Bestemmingsomschrijving

- 6.1 De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a wonen;
 - b tuinen en erven;

en daarbij behorende:

- c paden en overige verhardingen, inclusief bovengrondse parkeervoorzieningen;
- d ondergrondse parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- e water.

Bouwregels

- 6.2 Op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende gebouwen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
- a ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangeduid;
 - b ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid en mogen de gronden worden bebouwd voor ten hoogste het aangeduide percentage;
 - c gebouwen mogen plat worden afgedekt of worden voorzien van een kap, waarvan de helling niet minder dan 30° en niet meer dan 80° mag bedragen, met dien verstande dat de dakhelling van een appartementengebouw niet meer mag bedragen dan 20°;
 - d de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 - 1 60 m² bij een appartementengebouw;
 - 2 32 m² bij grondgebonden woningen die aan ten hoogste één zijde zijn aangebouwd;
 - 3 14 m² bij overige grondgebonden woningen.
 - e de dakhelling van een aan- en uitbouw mag, indien deze niet plat worden afgedekt, niet meer bedragen dan de dakhelling van de woning waaraan wordt gebouwd;
 - f ondergrondse parkeervoorzieningen mogen niet meer dan één bouwlaag omvatten;

- g de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 - 1 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen op gronden gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel
 - 2 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen op de overige gronden
 - 3 4 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

- 6.3 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing ten behoeve van:
 - a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b de sociale veiligheid;
 - c de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Specifieke gebruiksregels

- 6.4 Een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als bedoeld in lid 6.1 mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, mits:
 - a de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de desbetreffende woning en bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen met een maximum van 45 m²;
 - b het geen detailhandel betreft;
 - c op de bij de woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis verbonden beroep plaatsvindt;
 - d in de omgeving van de woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:
 - 1 het parkeren ten behoeve van het aan huis verbonden beroep op eigen terrein dient plaats te vinden;
 - 2 behoudens in- en uitladen, geen beroepsactiviteiten in de openbare ruimte rond de woning mogen plaatsvinden;
 - e er geen bouwwerken ten behoeve van storende reclame-uitingen en naamborden worden aangebracht.

Artikel 7 Woongebied - Uit te werken

Bestemmingsomschrijving

- 7.1 De voor 'Woongebied - Uit te werken' gronden zijn bestemd voor:
 - a wonen;
 - b tuinen en erven;
 - c straten, paden en pleinen;
 - d parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
 - e groen- en speelvoorzieningen;
 - f water;
 - g nutsvoorzieningen.

Uitwerkingsregels

- 7.2 Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de bestemming uit te werken, met inachtneming van de volgende regels:
- a de uitwerking van de bestemming vindt gefaseerd plaats, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1 de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'fase - 2' wordt niet eerder uitgewerkt dan september 2009;
 - 2 de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'fase - 3' wordt niet eerder uitgewerkt dan januari 2010;
 - 3 de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'fase - 4' wordt niet eerder uitgewerkt dan augustus 2010;
 - b het aantal woningen mag niet meer bedragen dan:
 - 1 68 ter plaatse van de aanduiding 'fase - 2';
 - 2 93 ter plaatse van de aanduiding 'fase - 3';
 - 3 41 ter plaatse van de aanduiding 'fase - 4';
 - c de uitwerking wordt opgesteld aan de hand van de bij deze planregels behorende 'schets hoofdstructuur';
 - d de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 meter, met uitzondering van het aangeduide 'ruimtelijk accent' op de kaart van de bij deze planregels behorende 'schets hoofdstructuur', waarvan de bouwhoogte en de gezamenlijke oppervlakte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 23 meter en 450 m²;
 - e het percentage gestapelde woningen in het plangebied mag na uitwerking van de in lid 7.1 bedoelde gronden niet meer bedragen dan 35%;
 - f bij de uitwerking dient een parkeernorm van ten minste 1.7 parkeerplaats per woning te worden aangehouden;
 - g in het plangebied dient in een waterbergend oppervlak van ten minste 11% te worden voorzien.

Bouwregels

- 7.3 Op of in de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

Ontheffing van de bouwregels

- 7.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.3, mits het bouwplan waarvoor ontheffing nodig is, in overeenstemming is met het conceptuutwerkingsplan.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (artikel 2.5.1);
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer en brandblusvoorzieningen (artikel 2.5.3);
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4);
- d ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- e parkeergelegenheden en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30).

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

- 10.1 Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan het gebruik of het laten gebruiken van gebouwen en/of onbebouwde gronden als:
 - a seksinrichting en raam- en straatprostitutie;
 - b opslagplaats voor vaten, kisten en containers, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of grondstoffen, grond- en baggerspecie;
 - c uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen.
- 10.2 Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 10.1, is *niet* begrepen:
 - a vormen van gebruik als bedoeld in lid 10.1 sub b en sub c die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemmingsomschrijving en de overige regels mag worden gebruikt;
 - b het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels van het plan, indien het betreft:

- a het bouwen van een gebouw ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer, of het waterbeheer, mits de oppervlakte van het gebouw niet meer bedraagt dan 25 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter; het overschrijden van de regels inzake bouwhoogte en oppervlakte van gebouwen met niet meer dan 10%;
- b het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;
- c het overschrijden van de regels inzake de in lid 2.2 genoemde ondergeschikte bouwonderdelen zoals lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-installaties, lichtkappen, schoorstenen en torens van gebouwen, mits de maximale bouwhoogte met niet meer dan 5 meter wordt overschreden;
- d overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen met ten hoogste 3 meter door ondergeschikte bouwonderdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, galerijen, trappen, overhangende verdiepingen, toegangen, lifthuizen en dergelijke.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het plan te wijzigen voor zover de wijziging betrekking heeft op:

- a een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingen en/of aanduidingen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het desbetreffende bestemmings- of aanduidingsvlak met niet meer dan 10% zal worden gewijzigd en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functionele en ruimtelijke hoofdstructuur van het bestemmingsplan;
- b het wijzigen van de aantallen in lid 7.2 sub b en sub e met ten hoogste 10%.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid als opgenomen in dit plan, wordt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.

Artikel 14 Overige regels

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 15 Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

- 15.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 15.2 Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 15.3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Overgangsrecht gebruik

- 15.4 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 15.5 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het vierde lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 15.6 Indien het gebruik, bedoeld in het vierde lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 15.7 Het vierde lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Park Krayenhoff.

Aldus vastgesteld in openbare vergadering door de raad van de gemeente Uithoorn op 10 september 2009

de voorzitter,

de griffier,

